Riksbyggen

Årsredovisning

RBF UMEÅHUS NR 14
1/7 2013 - 30/6 2014
Org nr 794000-1881

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

DAGORDNING
VID
ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Tisdag den 25 november 2014 kl 19.00
Kvarterslokalen Onyttan

a) Stämmans öppnande.

b) Fastställande av röstlängd.

c) Val av stämmoordförande.

d) Anmälan av stämmoordförandens val av stämmosekreterare.

e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.

f) Val av rösträknare.

g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.

h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.

i) Framläggande av revisorernas berättelse.

j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.

k) Beslut om resultatdisposition.

l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.

m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.

n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.

o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.

p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.

q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.

r) Val av valberedning

s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till förenings stämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- Nya stadgar

t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Revisionsberättelse	Bilaga

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för RBF UMEÅHUS NR 14
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2013-07-01 - 2014-06-30

Ordförande har ordet

Mitt första år som ordförande i föreningen, ett år som jag kan summera som ett roligt och intressant år. Jag har verkligen uppskattat våra styrelsemöten med våra diskussioner och ser fram emot kommande år!

Här är i alla fall lite om vad vi sysslat med under året:

* Nytt IT-avtal där vi är bland de första brf i landet som kan erbjuda 1000 mbit/sekund
* Nytt kabel-tv avtal med både analogt och digitalt utbud
* Ny undercentral
* Pågående ärenden
  - Cykelförråd utvändigt Riddargatan/ÖK
  - Tvättstuga Riddargatan 12-14
* Avslutade ärenden, utan vidare åtgärder
  - Balkonger, ombyggnad
  - Fönsterputs

Förutom ovanstående har vi lagt ner rätt mycket arbete med på revidering av underhållsplanen. Anledningen till det är att vi har ju senaste åren genomfört en hel del reparationer och det var därför dags för en ordentlig genomsyn av underhållsplanen. Nu är det så att underhållsplanen är rätt så omfattande, många olika poster och inte alltid så självklara att förstå vad de egentligen innehåller. Det har gått åt ett antal möten innan vi till slut hade betat av alla underhållsposter men det var nödvändigt och faktiskt också värt det.
När vi var klara, hade vi justerat ner våra underhållskostnader med över 200 tkr och det är faktiskt en ansenlig summa det!

Med nyligen gjord avgiftshöjning, en underhållsplan i fas med verkligheten och med pengar i kassan så anser jag vi i föreningen har en stabil ekonomi där vi klarar oförutsedda utgifter och löpande underhåll. Med den låga belåning som föreningen har idag, har vi också utrymme för ökad belåning om det skulle behövas.

Framtiden då, vad gör vi det kommande året?

Miljöarbetet är en eftersatt punkt, där vi inte hunnit med och här kan vi göra mer.

Vår årliga gemensamma grillkväll, försvann i ett vårrus och sedan blåste den bort med sommaren och så blev det höst och ingen av oss orkade riktigt ta tag i det. Vi är skyldiga er en grillning alltså – vi får väl bjuda på något extra sedan istället.

Till sist, en uppmaning inför kommande år!
Styrelsen vill GÄRNA ha förslag, önskemål eller synpunkter från er.
Några förslag på vägen kanske?
Cykelpumpar vid varje uppgång, boule-bana, rabatterad teaterkväll, utflykter med bokad buss – nä nu är det bäst jag slutar men släpp fram lite tankar o idéer nu och skicka in lite förslag så styrelsen får lite att göra även nästa år!

Tack för det här året

Kenneth Zingmark

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

			Vald t.o.m.
Ordinarie ledamöter		**Utsedd av**	**årsstämman**
Kenneth Zingmark	Ordförande	Stämman	2015
Roland Lundberg	Vice ordförande	Stämman	2014
Karl Larsson	Sekreterare	Stämman	2014
Lennart Pettersson	Ledamot	Stämman	2015
Åke Abrahamsson	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Lars-Erik Nordlander		Stämman	2015
Ulf Johanson		Stämman	2014
Frida Johansson		Riksbyggen	
Ordinarie revisorer			
Gunder Nyström	Revisor	Stämman	
KPMG AB	Auktoriserad Revisor	Stämman	
Revisorssuppleant			
Elisabeth Persson		Stämman	
Valberedning			
Carina Folkesson	Valberedning	Stämman	
Erik Renberg	Valberedning	Stämman	
Tora Ahnlund	Valberedning	Stämman	

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Spjutet 9 och Triangeln 16 i Umeå kommun. På fastigheten finns 4 byggnader varav en byggnad är kontor med 36 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastigheternas adresser är Riddaregatan 9, 11, 12 och 14 samt Östra Kyrkogatan 21 och 23.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Totalt
2	10	12	12	36

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
15	35

Total bostadsarea:	3 029 m²
Total lokalarea:	1 345 m²
Årets taxeringsvärde	34 276 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	34 276 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Umeå har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.
Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Södra Västerbotten.
Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 67 tkr och planerat underhåll för 64 tkr. Kostnaderna specificeras i not 5 och 6 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 3 296 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 330 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 400 tkr.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 11 november 2013. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

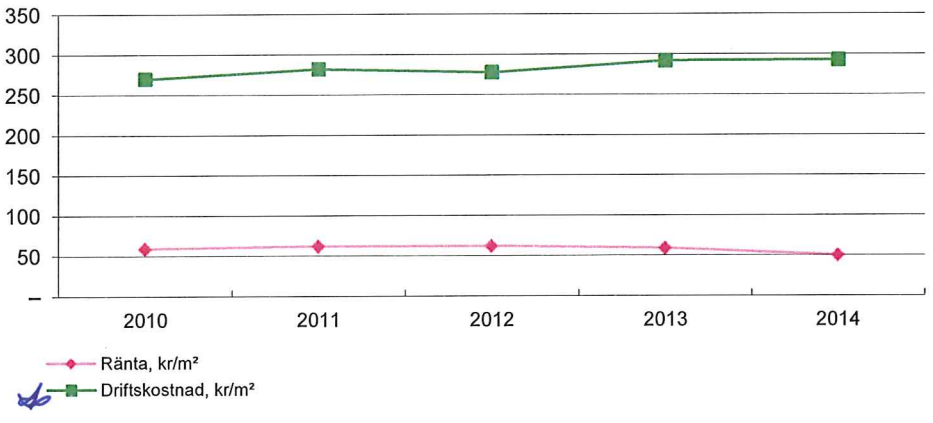
Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. högre intäkter och lägre kostnad för reparationer, avskrivningar samt räntor.
Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnad för snöröjning och tillkommande kostnad för systematiskt brandskyddsarbete, Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Umeåhus nr 14 stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	2 296	2 200	2 124	2 123	2 073
Årets resultat	352	103	- 500	64	- 417
Resultat efter fondförändringar	16	- 170	- 3	112	52
Balansomslutning	9 657	9 376	10 078	10 103	11 825
Soliditet	20%	16%	14%	19%	16%
Likviditet	242%	144%	96%	196%	193%
Avgifts- och hyresbortfall	0,83%	0,32%	0,42%	0,50%	0,58%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	373	342	343	342	342
Bränsleavgift, kr/m²	128	128	128	128	116
Driftskostnad, kr/m²	293	292	278	282	270
Ränta, kr/m²	50	59	62	62	59
Underhållsfond, kr/m²	315	266	196	297	309
Lån, kr/m²	1 702	1 920	1 951	1 989	2 206

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånkr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna (inkl bränsleavgiften) senast den 1 juli 2013 då avgifterna höjdes med 6,6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna 2014 uppgår i genomsnitt till 373 kr/m²/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	149 654
Årets resultat före fondförändring	352 248
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	64 217
Summa överskott	166 119

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	166 119

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 751 601	1 594 153
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 14 544	- 5 088
Bränsleavgifter	3	514 605	514 605
Övriga avgifter		- 280	- 2 640
Övriga förvaltningsintäkter	4	44 310	98 602
		2 295 693	2 199 633
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 66 614	- 201 658
Planerat underhåll	6	- 64 217	- 52 003
Fastighetsavgift/skatt		- 92 629	- 92 320
Driftkostnader	7	-1 280 432	-1 277 194
Övriga kostnader	8	- 18 490	- 11 452
Personalkostnader	9	- 42 899	- 56 495
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 171 817	- 182 822
		-1 737 097	-1 873 943
Rörelseresultat		**558 596**	**325 690**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		1 656	1 476
Ränteintäkter och liknande poster	11	10 266	8 546
Räntekostnader och liknande poster	12	- 218 269	- 232 840
		- 206 347	- 222 818
Resultat efter finansiella poster		**352 248**	**102 872**
Årets resultat		**352 248**	**102 872**
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 400 000	- 325 000
Ianspråktagande av underhållsfond		64 217	52 003
Resultat efter fondförändring		**16 465**	**- 170 125**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	8 621 825	8 793 642
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	18 000	18 000
Summa anläggningstillgångar		**8 639 825**	**8 811 642**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		- 80	–
Skattefordringar	15	2 332	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	96 452	34 158
		98 704	34 158
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	700 000	300 000
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		218 962	229 823
Summa omsättningstillgångar		**1 017 666**	**563 981**
SUMMA TILLGÅNGAR		**9 657 491**	**9 375 623**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Insatser		343 969	343 969
Underhållsfond		1 379 038	1 043 255
		1 723 007	1 387 224
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		149 654	319 779
Årets resultat		352 248	102 872
Avsättning till underhållsfond		- 400 000	- 325 000
Ianspråktagande av underhållsfond		64 217	52 003
		166 119	149 654
Summa eget kapital		**1 889 126**	**1 536 878**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	7 347 222	7 446 340
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	19	98 236	88 236
Leverantörsskulder		101 052	64 161
Skatteskulder		–	4 737
Övriga kortfristiga skulder	20	8 655	10 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	213 200	225 263
		421 143	392 405
Summa skulder		**7 768 365**	**7 838 745**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**9 657 491**	**9 375 623**
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		9 255 000	9 255 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisnings-principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter
Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

Underhåll/underhållsfond
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.
Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m. m.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	90	2056
Markanläggningar	Linjär	10-20	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2014-06-30	2013-06-30
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	1 128 893	1 035 682
Årsavgifter, lokaler	436 221	400 203
Hyror, lokaler	49 037	43 428
Hyror, garage	75 600	63 000
Hyror, p-platser	61 850	51 840
	1 751 601	1 594 153
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 7 324	- 1 464
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 7 220	- 3 624
	- 14 544	- 5 088
Not 3 Bränsleavgifter		
Bränsleavgifter, bostäder	386 218	386 218
Bränsleavgifter, övrigt	128 387	128 387
	514 605	514 605
Not 4 Övriga förvaltningsintäkter		
IT-avgifter	43 925	42 300
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	25	- 11
Inkassointäkter	360	320
Försäkringsersättningar	–	55 993
	44 310	98 602
Not 5 Reparationer		
Material gemensamma utrymmen	–	1 874
Material markytor	–	895
Bostäder	2 747	21 713
Vattenskador	–	107 019
Tvättstugor	5 230	7 031
Gemensamma utrymmen	29 677	8 265
Vatten/Avlopp	1 345	10 837
Värme	–	10 361
Elinstallationer	5 220	3 647
Låssystem	1 221	–
Övriga installationer	–	2 338
Huskropp	6 500	–
Gårdar och grönanläggningar	11 804	8 097
Övrigt	–	9 467
Vandalisering	2 870	10 115
	66 614	201 658

	2014-06-30	2013-06-30

Not 6 Planerat underhåll

Lokaler, gemensamma utrymmen	42 338	28 216
Värme	17 742	–
Ventilation	4 137	13 114
Gårdar och grönanläggningar	–	8 865
Övrigt	–	1 808
	64 217	52 003

Not 7 Driftkostnader

Försäkringspremier	24 804	23 535
Förvaltningsarvode	210 840	217 354
Kabel-TV	38 636	32 802
IT-kostnader	52 109	51 539
Juridiska kostnader	675	400
Arvode, yrkesrevisorer	10 305	10 614
Möteskostnader	2 571	–
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 3 900	- 3 900
Systematiskt brandskyddsarbete	11 069	–
Städning gemensamma utrymmen	67 838	64 295
Bevakningskostnader	6 218	3 808
Snö- och halkbekämpning	83 482	74 389
Förbrukningsmateriel	1 369	6 182
Vatten	94 515	91 468
El	100 871	103 837
Uppvärmning	539 125	563 050
Sophantering och återvinning	39 905	37 821
	1 280 432	1 277 194

Not 8 Övriga kostnader

Fritidsmedel	1 118	1 256
Representation	165	441
Kontorsmateriel	–	54
Konstaterade förluster hyror/avgifter	50	–
Medlems- och föreningsavgifter	3 024	3 024
Konsultarvoden	11 063	2 513
Övriga externa kostnader	3 070	4 164
	18 490	11 452

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	32 591	40 515
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 500	2 838
Arvode övriga uppdragstagare	–	4 500
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Summa	35 091	48 853
Sociala kostnader	7 808	7 642
	42 899	56 495

	2014-06-30	2013-06-30
Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	150 922	150 922
Markanläggningar	20 895	20 895
Anslutningsavgifter	–	11 005
	171 817	182 822
Not 11 Ränteintäkter och liknande poster		
Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	168	163
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	10 098	8 253
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	–	42
Övriga ränteintäkter	–	88
	10 266	8 546
Not 12 Räntekostnader och liknande poster		
Räntekostnader, fastighetslån	218 269	232 332
Övriga finansiella kostnader	–	508
	218 269	232 840
Not 13 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	7 248 203	7 248 203
Mark	2 000 000	2 000 000
Standardförbättringar	2 000 000	2 000 000
Anslutningsavgifter	110 023	110 023
Standardförbättringar	126 833	126 833
Markanläggning	359 971	359 971
	11 845 030	11 845 030
Summa anskaffningsvärden	11 845 030	11 845 030
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 758 580	-2 607 658
Anslutningsavgifter	- 110 023	- 99 018
Standardförbättringar	- 126 833	- 126 833
Markanläggningar	- 55 953	- 35 058
	-3 051 388	-2 868 566
Årets avskrivning byggnader	- 150 922	- 150 922
Årets avskrivning anslutningsavgifter	–	- 11 005
Årets avskrivning markanläggningar	- 20 895	- 20 895
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 223 205	-3 051 388
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 621 825	8 793 642
Varav		
Byggnader	4 338 701	4 489 623
Mark	2 000 000	2 000 000
Standardförbättringar	2 000 000	2 000 000
Markanläggningar	283 124	304 019
Taxeringsvärden		
bostäder	29 400 000	29 400 000
lokaler	4 876 000	4 876 000
Totalt taxeringsvärde	34 276 000	34 276 000
varav byggnader	*25 764 000*	*25 764 000*

	2014-06-30	2013-06-30

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

Aktier och andelar i koncernföretag	18 000	18 000
	18 000	18 000

Not 15 Skattefordringar

Skattefordringar	2 332	–
	2 332	–

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	789	483
Förutbetalda försäkringspremier	12 720	12 084
Förutbetalda driftkostnader	56 183	–
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 489	8 320
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	12 750	12 750
Övriga periodiserade kostnader	521	521
	96 452	34 158

Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	700 000	300 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	700 000	1,45	2014-07-03

Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse-avgifter	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	–	343 969	1 043 255	46 782	102 872
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut			–	–	
Disposition enl årsstämmobeslut				102 872	- 102 872
Avsättning till underhållsfond			400 000	- 400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 64 217	64 217	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	–	–			
Årets resultat					352 248
Vid årets slut	–	343 969	1 379 038	- 186 129	352 248

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån	7 445 458	7 534 576
Avgår nästa års amortering	- 98 236	- 88 236
Skuld vid årets slut	7 347 222	7 446 340

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 2,91%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	3,35%	2015-06-01	1 899 400		60 000	1 839 400
STADSHYPOTEK AB	2,57%	2016-12-30	738 166			738 166
STADSHYPOTEK AB	2,57%	2016-12-30	1 320 000			1 320 000
STADSHYPOTEK AB	2,87%	2017-12-01	1 577 010		29 118	1 547 892
STADSHYPOTEK AB	2,24%	2018-06-01	2 000 000			2 000 000
			7 534 576		**89 118**	**7 445 458**

	2014-06-30	2013-06-30

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 98 236 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 392 944 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 6 954 278 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Avräkning lån	8 655	10 008
	8 655	10 008

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna drift- och underhållskostnader	25 309	8 865
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 500	11 275
Upplupna elkostnader	–	4 506
Upplupna värmekostnader	–	19 331
Upplupna kostnader för renhållning	756	720
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	180 635	180 566
	213 200	225 263

Umeå 2014- 09-23

Kenneth Zingmark

Roland Lundberg

Karl Larsson

Lennart Pettersson

Åke Abrahamsson

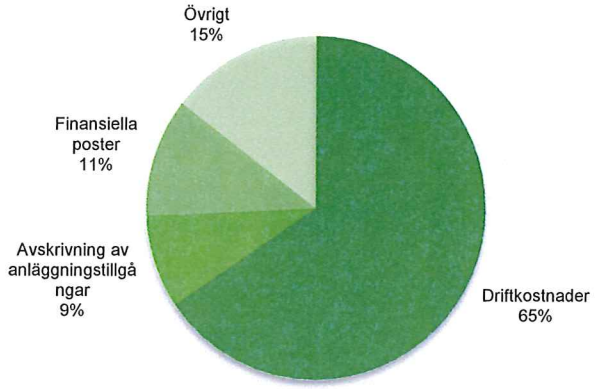
Vår revisionsberättelse har lämnats den 2014-10-15

Lena Engblom Eriksson
Auktoriserad revisor

Gunder Nyström
Revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	66 614	201 658
Planerat underhåll	64 217	52 003
Fastighetsavgift/skatt	92 629	92 320
Driftkostnader	1 280 432	1 277 194
Övriga kostnader	18 490	11 452
Personalkostnader	42 899	56 495
Avskrivning av anläggningstillgångar	171 817	182 822
Finansiella poster	218 269	232 840
Summa kostnader	**1 955 366**	**2 106 783**



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Umeåhus nr 14, org.nr 794000-1881

Rapport om årsredovisningen
Vi har reviderat årsredovisningen för räkenskapsåret 2013-07-01 – 2014-06-30
Styrelsens ansvar för årsredovisningen
Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.
Revisorernas ansvar
Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.
En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.
Uttalanden
Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2014-06-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.
Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret.
Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.
Revisorernas ansvar
Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.
Uttalanden
Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Umeå 2014-10-15

KPMG AB

Lena Engblom Eriksson
Auktoriserad revisor

Gunder Nyström
Föreningens revisor

Bilaga

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser
Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

RBF UMEÅHUS NR 14

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF UMEÅHUS NR 14 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet